

1. Änderungssatzung
zur Örtlichen Bauvorschrift
zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Eilvese
der Stadt Neustadt a. Rbge.

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung (NBauO), Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung, und aufgrund der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO), Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S. 382 in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.10.2004** folgende Änderung der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht aus den textlichen Festsetzungen und dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 mit den Begrenzungen des Geltungsbereiches.

§ 2

Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für bestimmte Bereich der Ortslage des Stadtteiles Eilvese.

Der Geltungsbereich wird durch eine durchgezogene Linie im Übersichtsplan abgegrenzt.

§ 3

Gestalterische Festsetzungen für den Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift

1. a) Die Außenwände von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Gebäude (mit Ausnahme der Gebäudeteile nach Abs. 10) sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk oder in ortsüblichem (niederdeutschen) Holzfachwerk mit Ziegelausfachung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbraune Ziegel (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, und 3016 festgelegten Farben).

Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternativ zu dem oben genannten Farbrahmen innerhalb von Grünanlagen im Farbton RAL 6002 (laubgrün) gestrichen werden.

- b) Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mindestens bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gemäß Abs. 1. a), Sätze 1 – 3, zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen mit roten, rotbraunen oder braunen Wellfaserzementplatten, Metallprofilen oder Dachpfannen im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8003, 8007, 8008, 8011, 8014 und 8016 festgelegten Farben zulässig. Bei größeren Traufhöhen können bei sogenannten Kaltluftställen darüber hinaus ausnahmsweise auch Verkleidungen mit einer Gewebewand im Farbton grün zulässig sein.

Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten sind in senkrechter Struktur anzubringen.

- c) Senkrecht angebrachte Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung sind in braunen Farbtönen gemäß dem RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 8003, 8007, 8008, 8011, 8014, 8016, und 8024 bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden am gesamten Baukörper zugelassen. Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen der Außenwände nur im Giebeldreieck zulässig.
- d) Bei Nebengebäuden sind Holzverkleidungen in dem unter 1. c) genannten RAL-Farbenregister zugelassen.
2. Als Dachform sind nur Krüppelwalm, Halbwalmdach oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen max. 2/3 der Dachlänge – an der Traufe gemessen – einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muss mindestens 2,00 m betragen. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.
3. Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 35 bis 48 Grad betragen, bei Wirtschaftsgebäuden und Nebenanlagen sowie Wintergärten 15 bis 48 Grad.
4. Als Dachdeckung sind nur nicht-glasierte und engobierte, rote bis braune Dachpfannen (Ton und Beton) im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016 und 8017 festgelegten Farben zugelassen. Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind außerdem rote bis braune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten in dem vorgenannten Farbrahmen zulässig.
5. Abweichende Dachformen und -deckungen. Für Garagen, im Bauwuch errichtete Nebenanlagen, untergeordnete Anbauten des Hauptbaukörpers sowie für Trafostationen des örtlichen Versorgungsunternehmens gelten die Vorschriften der Absätze 2. bis 4. nicht.
6. Vorhandene Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie bemerkenswerte Werksteine und Beschläge sind zu erhalten.
7. Die Silos für die Lagerung von Dünger, Futtermitteln usw. werden von den Vorschriften der Absätze 1. bis 5. ausgenommen.

8. Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur lebende Hecken und vertikal oder horizontal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen wie unter Absatz 1. a) dargelegt) oder Natursteine zugelassen. Maschendraht ist nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig und darf nur bis zu 80 cm hoch sein.
9. a) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von der übrigen Fassade abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Ziegelornamente o. ä. nicht verdecken, so dass diese für den Betrachter uneingeschränkt sichtbar bleiben.
- b) Für jedes Geschäft ist auf je einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 2,00 m² nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein.
- c) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- d) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,7 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.
- e) Für Werbeanlagen sind die Farben:
- | | |
|------------------|---------------|
| leuchtorange | (RAL 2005) |
| weißaluminium | (RAL 9006) |
| graualuminium | (RAL 9007) |
| leuchthellorange | (RAL 2007) |
| Reflexfarben | (RAL F 7) |
| alle Farbkarten | RAL 840 HRÜ 2 |
- ausgeschlossen.
10. Um- und Anbauten, die sich im Rahmen bestehender Gebäude vollziehen, dürfen abweichend von den Gestaltungsregeln dieser Örtlichen Bauvorschrift entsprechend der Bauart der vorhandenen Materialien und Farbgebung ausgeführt werden.

§ 4

Denkmalbelange

Baumaßnahmen an Baudenkmalen sowie an Bauten in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen gemäß § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Hier ist die Zuständigkeit der Satzung eingeschränkt.

§ 5

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handeln nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften des § 3 dieser Satzung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- Euro geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Diese 1. Änderungssatzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Region Hannover in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 27. Oktober 2004

Neustadt a. Rbge.

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister

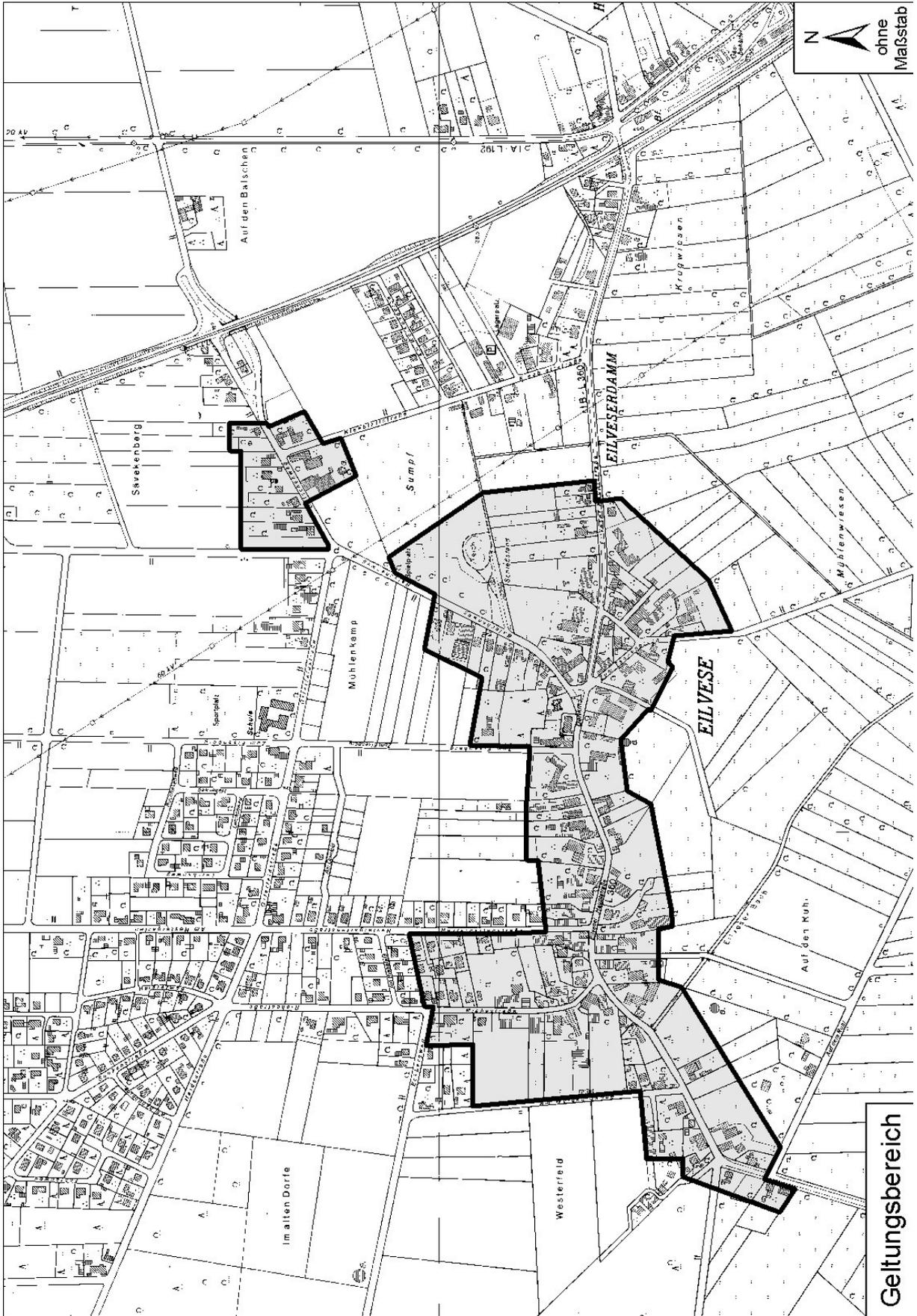
Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.11.2004 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 44 erfolgt. Die 1. Änderung dieser Örtlichen Bauvorschrift ist damit am 11.11.04 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 10. Dezember 2004

Neustadt a. Rbge.
Gez. Der Bürgermeister

Rechtsverbindlich seit 11.11.2004

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Geltungsbereich

ohne Maßstab

Begründung zur 1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Eilvese der Stadt Neustadt a.Rbge.

Zu § 2: Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst den historisch gewachsenen Ortskern von Eilvese. Der Geltungsbereich ist mit dem der ursprünglichen Fassung der Örtlichen Bauvorschrift von 1988 identisch.

zu § 3 Abs. 1:

- a) Der bei weitem größte Teil der Gebäude im Geltungsbereich besitzt Außenwände, die als Fachwerkwände mit Ziegelausfachungen bzw. ab der Jahrhundertwende zum 20. Jh. in massiver Ziegelbauweise errichtet wurden. Hierbei wurden ausnahmslos rote Ziegelsteine verwendet. Um die Gestaltungsmöglichkeiten bei Bauherren und Planern zu erhöhen, wurde der Farbrahmen auf rotbraun erweitert. Es gilt, das tradierte Ortsbild zu erhalten.

Trafostationen sind von geringer Größe, so dass die Außenwände alternativ auch einen Anstrich im Farbton laubgrün erhalten können, ohne als Fremdkörper im Ortsbild zu wirken.

- b) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude im historischen Ortskern besitzen neben den unter 1a angeführten Außenwänden häufig senkrechte Holzverbretterungen. Als moderne Fassadenverkleidungen sind Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten zu nennen. Mit senkrechter Struktur und in Farbtönen von Ziegel und Holz (rot, rotbraun, braun) können sie im tradierten Ortsbild verwendet werden. Dachpfannen sind im niederdeutschen Raum als Fassadenbehang ortsüblich.

Um der Entwicklung in der Landwirtschaft gerecht zu werden, werden bei sogenannten Kaltluftställen oberhalb einer Höhe von 2,00 m ausnahmsweise Verkleidungen mit einer Gewebewand im Farbton grün zugelassen. Diese stellen keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

- c) und d) Senkrechte Holzverkleidungen sind insbesondere bei Nebengebäuden im historisch gewachsenen Ortsbild üblich. Diese wurden braun gestrichen oder natur belassen.

Den ehemals hier vorwiegend vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden werden die gewerblichen Betriebsgebäude gleichgesetzt.

zu § 3 Abs. 2:

Krüppelwalm-, Halbwalm- und Satteldächer prägen die Dachlandschaft im Ortskern von Eilvese. Diese sollen erhalten bzw. bei Neubauten verwendet werden. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen wirken störend auf das Ortsbild.

Um sicherzustellen, dass sich Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf einer Dachfläche unterordnen, wird ihre Gesamtlänge auf maximal 2/3 der Dachlänge und ihr Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände auf 2,00 m festgesetzt.

Fledermausgauben finden bei Stroh- oder Reetdächern Verwendung. Sie sind im Ortsbild von Eilvese fremd.

zu § 3 Abs. 3:

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung um 45 Grad, bei Nebenanlagen ist sie häufig flacher. Die festgesetzten Dachneigungen bewirken, dass kein Fremdkörper im tradierten Ortsbild entsteht. Wintergärten werden bezüglich der Dachneigung Nebenanlagen gleichgesetzt.

zu § 3 Abs. 4:

Die Dachlandschaft im Ortskern von Eilvese wird durch rote Dächer geprägt. Bis weit in das 20. Jh. hinein wurden ausschließlich rote Tonhohlpfannen verwendet. Um Bauherren und Planern einen größeren Gestaltungsrahmen zu ermöglichen werden auch rotbraune und braune Dachpfannen zugelassen. Glasierte Dachpfannen wirken besonders störend im Ortsbild und sind deshalb unzulässig.

Bei hallenartigen Gebäuden (landwirtschaftlichen Betriebsgebäude) werden in der Regel leichte Deckungsmaterialien verwendet. Deshalb werden hier auch neben Dachpfannen rote bis braune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten zugelassen.

Regenerative Energieanlagen und Wintergärten, die üblicherweise aus einem anderen Material gefertigt sind, sind trotzdem zulässig. Da sie nur in einem geringen Maße bzw. geringer Größe verwendet werden, werden sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

zu § 3 Abs. 5:

Garagen und im Bauwuch errichtete Nebenanlagen besitzen häufig eine geringe Größe und haben somit bezüglich der Dachgestalt einen nur geringen Einfluß auf das Ortsbild.

zu § 3 Abs. 6:

Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie Werksteine und Beschläge haben häufig einen besonderen Zeugniswert für ein Gebäude bzw. einen Ort. Sie sind deshalb zu erhalten.

zu § 3 Abs. 7:

Silos besitzen eine eigenständige Architektur. Sie werden in der Örtlichen Bauvorschrift nicht geregelt.

zu § 3 Abs. 8:

Einfriedungen entlang von Straßen besitzen einen nennenswerten Einfluß auf das Ortsbild. Bei den zulässigen Einfriedungen handelt es sich um tradierte Arten. Andere Einfriedungen würden das Ortsbild beeinträchtigen.

zu § 3 Abs. 9:

- a) Werbeanlagen werden im dörflichen und kleinstädtischen Bereich üblicherweise im Bereich der Erdgeschoßzone und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses montiert. Höher angeordnete Werbeanlagen, insbesondere Überdachwerbungen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich.

Werbeanlagen haben Rücksicht auf die Gebäudefassaden zu nehmen. Besonders ausgestaltete Bauteile dürfen durch sie nicht verdeckt werden.

- b) Größe und Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Somit ist nur eine Werbeanlage je Hausfront und Geschäft zulässig, die eine Ansichtsfläche von 2,00 m² bzw. bei Einzelzeichen/ einzelnen Buchstaben von 0,5 x 0,5 m nicht überschreitet.
- c) Wechselndes oder sich bewegendes Licht bei Werbeanlagen wirken im Ortsbild von Eilvese besonders störend.
- d) Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen sind auch weitere Werbeanlagen in einem beschränkten Umfang zulässig.
- e) Werbeanlagen mit den angeführten Farben wirken besonders störend im Ortsbild von Eilvese. Sie sind deshalb unzulässig.

zu § 3 Abs. 10:

Bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden, die ganz oder teilweise von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, kann es für die Architektur des einzelnen Gebäudes eine Beeinträchtigung darstellen, wenn sie die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift einhalten. Deshalb dürfen diese abweichend von den gestalterischen Festsetzungen, jedoch entsprechend der vorhandenen Bauart, Materialien und Farbgebung errichtet werden.

zu § 4: Bei Baumaßnahmen an Baudenkmalen können weitergehende oder von dieser Satzung abweichende Forderungen gestellt werden. Da gemäß § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet oder geändert werden dürfen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen, sind auch hier die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift nur eingeschränkt anwendbar.

zu § 5: Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der einen auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für bestimmte Tatbestände auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO (Fassung vom 10.02.2003) können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen einer örtlichen Bauvorschrift mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € geahndet werden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.10.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, vom 05.07.2004 bis einschließlich 19.07.2004 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 27. Oktober 2004

Stadt Neustadt a. Rbge.



Uwe Sternbeck
Bürgermeister

